

A DESJUDICIALIZAÇÃO DO PROCESSO DE USUCAPIÃO DA PROPRIEDADE IMOBILIÁRIA PELA VIA EXTRAJUDICIAL¹

Isadora Jullie Gomes Braga²

RESUMO

O presente artigo aborda a recepção do procedimento da usucapião extrajudicial, introduzido no Direito brasileiro a partir da entrada em vigor do novo Código de Processo Civil. O art. 1.071, do novo Código de Processo Civil acrescentou o art. 216-A à Lei de Registros Públicos, o qual menciona o procedimento e documentos necessários para aquisição da propriedade imobiliária através da via extrajudicial. Preliminarmente, é realizada uma breve análise do atual cenário brasileiro da desjudicialização dos procedimentos em que não haja litígio e a alternativa extrajudicial, bem como do direito comparado. Por fim, busca-se analisar os requisitos e procedimentos deste importante instituto da usucapião extrajudicial, que viabiliza uma solução alternativa ao procedimento vigente.

Palavras-chave: Usucapião. Usucapião Extrajudicial. Desjudicialização.

ABSTRACT

This article discusses the reception of extrajudicial adverse possession procedure, introduced in Brazilian law through the implementation of the new Civil Procedure Code. The art. 1.071, from the new Civil Procedure Code, added the 216-A article to the Law of Public Records, which mentions the procedures and required documents to the acquisition of real estate properties through the extrajudicial way. Preliminarily, it carries out a brief analysis of the current Brazilian scenario of desjudicialização of the procedures which there's no dispute and extrajudicial alternative, as well as performing a brief analysis of comparative law. Finally, it seeks analyzing the requirements and procedures of this important extrajudicial adverse possession, which enables an alternative solution to the present procedure.

Keywords: Adverse Possession. Extrajudicial Adverse Possession. Desjudicialização.

INTRODUÇÃO

As recentes conotações do novo Código de Processo Civil trouxeram, sem dúvidas, grandes avanços à ordem jurídica brasileira. Uma das maiores inovações foi a recepção do instituto da usucapião extrajudicial. O procedimento da usucapião extrajudicial veio como uma promessa de desjudicialização e simplificação dos procedimentos, com o condão de torná-los mais céleres e efetivos, rompendo o velho paradigma do processo judicial de aquisição da propriedade imobiliária. Este instituto viabiliza uma solução que se figura fora da estrutura judiciária, criando uma

¹ Trabalho de Conclusão de Curso apresentado como requisito parcial para obtenção do grau de Bacharel em Ciências Jurídicas e Sociais pela Faculdade de Direito da Pontifícia Universidade Católica do Rio Grande do Sul. Aprovação com grau máximo pela banca examinadora composta pelo Prof. Mestre Angelo Maraninchi Giannakos (orientador), pelo Prof. Luis Gustavo Andrade Madeira e pela Prof. Letícia Loureiro Corrêa, em 28 de junho de 2016.

² Bacharela em Ciências Jurídicas e Sociais da Faculdade de Direito da Pontifícia Universidade Católica do Rio Grande do Sul – PUCRS 2016. E-mail: isadorajgbraga@hotmail.com.

forma opcional ao jurisdicionado, ou seja, sugere a busca pelo extrajudicial, solucionando diversas questões, independentemente da atuação jurisdicional.

Foi neste contexto que o art. 1.071, do novo Código de Processo Civil, alterou a redação do art. 216-A, da Lei de Registros Públicos, o qual passou a ter amplo espectro de abrangência, se aplicando às diversas modalidades de usucapião, com exceção da regularização fundiária de interesse social, que já possui rito próprio.

A previsão legal do novo procedimento trouxe certo estranhamento num primeiro momento. Por um lado, pelo fato de a via judicial de aquisição da propriedade imobiliária já ser um costume incrustado no Direito brasileiro, por outro, pois trouxe uma maior cognição registral, dando-lhe competência exclusiva para o processamento da usucapião extrajudicial.

Importa mencionar, para o melhor entendimento, que o presente trabalho tem o escopo de abordar a alternativa extrajudicial e sua tendência no ordenamento brasileiro, que retira parte da atuação jurisdicional, nas situações em que a apreciação do Poder Judiciário pode ser considerada dispensável. Isto ocorre como forma de garantir uma maior celeridade e eficácia na solução dos conflitos, por meio de vias alternativas às judiciais.

1 A ALTERNATIVA EXTRAJUDICIAL PELA INFLUÊNCIA DA DESJUDICIALIZAÇÃO

A partir do século XX, com a crescente judicialização da política e das questões sociais, que apresenta a apreciação do Poder Judiciário, conflitos cada vez mais complexos, o referido poder tem passado por uma crise, no âmbito da qual se coloca em risco a efetiva realização do direito a razoável duração do processo e a celeridade processual, bem como do acesso à justiça.³ O sistema de resolução de conflitos, tal qual atualmente arquitetado encontra-se falido, sendo imperiosa a necessidade de se encontrar soluções alternativas. Sugere-se, neste passo, a busca pela alternativa extrajudicial⁴, que visam à resolução prévia dos conflitos que uma

³ PROVENSI, Jamile Maria Gondek. **Usucapião Administrativa no novo Código de Processo Civil, Desjudicialização e Materialização da função social da propriedade imobiliária**. Curitiba, 2015, p.10. Monografia (Preparação a Magistratura em nível de Especialização). Escola da Magistratura do Paraná.

⁴ OLIVEIRA, Fernanda Lourdes de. **Usucapião administrativa: uma alternativa possível**. Revista dos Tribunais Online, Revista de Direito privado, v. 48, p. 129, Out. 2011. Disponível em: <<https://professorhoffmann.files.wordpress.com/2012/07/usucapic3a3o-administrativa-uma-alternativa-possivel-fernanda-loures-de-oliveira-2011.pdf>>. Acesso em: 12 maio.2016.

vez solucionados, certamente, contribuirão para o enxugamento da máquina do judiciário, o que não representa sua substituição, nem tampouco reduzir seu poder, mas oferecer formas aliadas de solução de demandas, em razão das constantes modificações sociais, que requerem mais que um único ente capaz de tutelas seus direitos.⁵ Neste contexto surge a desjudicialização, instrumento apto a solucionar diversas questões, independentemente de atuação jurisdicional.

1.1 A DESJUDICIALIZAÇÃO E A SUA TENDÊNCIA NO ORDENAMENTO JURÍDICO BRASILEIRO

Segundo Lamana Paiva (2009):⁶ “No Brasil pode-se verificar uma tendência a desjudicialização na composição de interesses, quando estes são submetidos à jurisdição voluntária”.

A efetividade e celeridade na solução das pretensões resistidas é imanente à complexa sociedade moderna, como pode ser identificado no “novo” direito fundamental à celeridade na prestação jurisdicional e administrativa, agora expresso pelo art. 5º, LXXVIII, por força da Emenda Constitucional nº 45, de 2004: “a todos, no âmbito judicial e administrativo, são assegurados a razoável duração do processo e os meios que garantam a celeridade de sua tramitação”.⁷ Desjudicialização é um fenômeno que vem aportando no Direito Brasileiro nos últimos anos, ainda pouco estudado pela doutrina, que consiste em poucas palavras, em suprimir do âmbito judicial atividade que tradicionalmente lhe cabem, transferindo-as para os chamados particulares em colaboração, dentre eles, especialmente, os notários e registradores públicos.⁸ O principal objetivo é, conferir eficácia ao princípio constitucional da celeridade e adequar o instrumento judicial aos anseios da sociedade por meio da rapidez na solução dos conflitos. A legislação processual tem sofrido frequentes

⁵ MARQUES, Jeane Fontenelle. A desjudicialização como forma de acesso à Justiça. In: **Âmbito Jurídico**, Rio Grande, XVII, n.123, abr.2014. Disponível em <http://www.ambitojuridico.com.br/site/index.php?n_link=revista_artigos_leitura&artigo_id=14638&revista_caderno=21>. Acesso em: maio.2016.

⁶ LAMANA PAIVA, João Pedro. **Novas Perspectivas de Atos Notariais**. Usucapião Extrajudicial e sua viabilidade no ordenamento jurídico brasileiro. [2009]. Disponível em: http://www.lamanapaiva.com.br/banco_arquivos/usucapiao.pdf. Acesso em: 27 jan. 2016.

⁷ HELENA, Eber Zoehler Santa. **O fenômeno da desjudicialização**. Revista Jus Navigandi, Teresina, ano 11, n. 922, 11 jan. 2006. Disponível em: <<http://jus.com.br/artigos/7818>>. Acesso em: 09 maio.2016.

⁸ NOBRE, Francisco José Barbosa. **A usucapião administrativa no Novo Código de Processo Civil**. 08/2014. Disponível em: <<https://jus.com.br/artigos/31454/a-usucapiao-administrativa-no-novo-codigo-de-processo-civil>>. Acesso em: 08 jun.2015.

reformas⁹, tais reformas transformam um procedimento mais célere e eficaz que, por não haver conflito, afasta a apreciação do Poder Judiciário.

Dentro do fenômeno da desjudicialização, por sua vez, a ideia saudável é retirar da esfera exclusiva do judiciário a questão da regularização de posse e usucapião. É bom lembrar que o processo de desjudicialização, de modo algum, mitiga a importância do Poder Judiciário, muito pelo contrário, pois mantém apenas questões de alta indagação que devem ser decididas pelo magistrado, passando questões burocráticas à Administração Pública.¹⁰

No contexto da busca pela via extrajudicial e da atuação dos serviços notariais e registrais, faz jus citar diversas legislações recentes, que ressaltaram a importância das atividades registrais e notariais, como por exemplo: a Lei nº 11.441/2007, que tratou da separação, divórcio, inventário e partilhas extrajudiciais; Lei nº 10.931/04, que tratou da retificação extrajudicial de área, alterando os artigos 212 e 213, da Lei de Registros Públicos; e a Lei nº 11.977/2009, modificada pela Lei nº 12.242/2011, que dispôs sobre a usucapião administrativa nos casos de regularização fundiária para interesse social.

Por fim, ao referir a tal assunto, é imperioso citar o art. 1.071 do novo Código de Processo Civil, que incluiu o art. 216-A à Lei de Registros Públicos. O reconhecimento do pedido da usucapião extrajudicial veio como grande novidade, na esteira da desjudicialização do procedimento da aquisição da propriedade imobiliária pela usucapião.

1.1.1 Fundamentos do novo procedimento

A criação de mecanismos extrajudiciais veio como uma das formas de acelerar e otimizar a prestação da tutela jurisdicional. A chegada do novo Código de Processo Civil, juntamente com a previsão do novo procedimento da usucapião extrajudicial, sem dúvidas trouxe estranhamento num primeiro momento, pelo fato

⁹ PROVENSI, Jamile Maria Gondek. **Usucapião Administrativa no novo Código de Processo Civil, Desjudicialização e Materialização da função social da propriedade imobiliária**. Curitiba, 2015, p. 10. Monografia (Preparação a Magistratura em nível de Especialização). Escola da Magistratura do Paraná.

¹⁰ KUMPEL, Vitor Frederico. **O novo Código de Processo Civil: o usucapião administrativo e o processo de desjudicialização**. 2014. Disponível em: <<http://www.migalhas.com.br/Registralhas/98,MI207658,101048-O+novo+Codigo+de+Processo+Civil+o+usucapiao+administrativo+e+o>>. Acesso em: 11 maio.2016.

de que a via judicial de aquisição de propriedade imobiliária já era costume incrustado no direito brasileiro.

O procedimento extrajudicial se insere no propósito de alcançar, pela via da desjudicialização, nova efetividade dos direitos reais, podendo, em última instância, contribuir para mudanças no modo como se constrói a titularidade dos direitos de propriedade, residindo nisso o seu caráter verdadeiramente inovador.¹¹ No caso da usucapião, salvo as hipóteses em que houver lide instaurada, a desjudicialização não só é constitucional e possível juridicamente, como é recomendável, como forma de tirar do Poder Judiciário matéria que não lhe é essencialmente afeta, colaborando assim para reduzir sua sobrecarga, logrando-se maior celeridade com igual nível de segurança jurídica.¹²

Não havendo litígio, todavia, é até mais recomendável que a questão iuris não seja submetida ao Poder Judiciário, o que permite, a um, que o Juiz possa dedicar-se com mais tempo e afinco as tormentosas questões litigiosas que lhes são submetidas, e, a dois, que haja maior celeridade sem perda de segurança jurídica, ao ser a questão resolvida por outro profissional do Direito que, com mais liberdade de atuação, mas com certas características funcionais, como a fé pública, a independência e a imparcialidade, por exemplo, pode dar solução segura e rápida ao deslinde da questão.¹³

Neste momento, vale frisar a importância do sistema notarial e registral brasileiro, que desempenham papéis importantes na garantia dos direitos fundamentais. Principalmente quanto à dignidade da pessoa humana e, em especial, o direito da propriedade.

Ficará a cargo do Registrador, presidir e realizar a qualificação jurídica do processo do reconhecimento da aquisição da propriedade imobiliária pela via extrajudicial, quando não houver lide. Deverá fazê-lo, com base na natureza jurídica da função registral, promovendo a segurança jurídica, de maneira célere e eficaz, por meio da publicidade, especificidade e continuidade, conferindo eficácia às

¹¹ KUMPEL, Vitor Frederico. **O novo Código de Processo Civil: o usucapião administrativo e o processo de desjudicialização**. 2014. Disponível em: <<http://www.migalhas.com.br/Registralhas/98,MI207658,101048-O+novo+Codigo+de+Processo+Civil+o+usucapiao+administrativo+e+o>>. Acesso em: 11 maio.2016, p.36.

¹² BRANDELLI, Leonardo. **Usucapião Administrativa** – De acordo com o Novo Código de Processo Civil. São Paulo: Saraiva, 2016, p.16.

¹³ Idem, ibidem.

relações jurídicas noticiadas. Ademais, deverá atender aos princípios que permeiam a função registral imobiliária. Todavia, cabe ao notário colher e autenticar os fatos.

A função registral e notarial são funções administrativas, públicas, exercidas por um particular, por sua conta e risco, mediante delegação estatal.¹⁴

1.1.2 Natureza jurídica da Usucapião Extrajudicial

O processo da usucapião extrajudicial é processo de natureza administrativa, e não jurisdicional. Todavia, a revisão jurisdicional será sempre possível, ou seja, a qualquer tempo a questão poderá ser levada ao poder judiciário, que poderá reformar a decisão do âmbito administrativo. Mesmo motivo faz com que a usucapião extrajudicial não induza em litispendência ou faça coisa julgada, que são qualidades da jurisdição, conforme artigos 301, IX e 502 a 508, do novo CPC.

Ademais, o processo extrajudicial da usucapião será administrativo e será presidido pelo Oficial do Registro de Imóveis, autoridade administrativa, que irá analisar o conjunto probatório, deferindo ou denegando o pedido ao final. Contudo, o Registrador deverá ater-se a questões administrativas, não podendo analisar questões jurídicas, conforme leciona Leonardo Brandelli:¹⁵

Como procedimento administrativo que é, deve o Oficial de Registro ater-se a lei na sua condução, decidindo as questões procedimentais e de mérito pertinente, mas não tendo atribuição para analisar questões jurídicas que ultrapassem a possibilidade de um processo administrativo, tal como a alegação de inconstitucionalidade do instituto, ou a necessidade de alguma medida de tutela provisória nos termos do art. 291 e seguintes do NCPC.

Muito embora o procedimento e reconhecimento sejam feito pela via administrativa, a aquisição, por sua vez, continua sendo originária.

1.1.3 Abrangência da Usucapião Extrajudicial

É imperioso ressaltar que a usucapião extrajudicial se dá para qualquer direito real suscetível do exercício da posse *ad usucapionem*, e não apenas no que diz respeito à aquisição da propriedade.

O processo extrajudicial da usucapião poderá ser utilizado para qualquer espécie de prescrição aquisitiva, não havendo limitação ou incompatibilidade de

¹⁴ BRANDELLI, Leonardo. **Usucapião Administrativa** – De acordo com o Novo Código de Processo Civil. São Paulo: Saraiva, 2016, p.22.

¹⁵ Idem, p.23.

espécies, por conta da natureza jurídica. Porém, para que seja reconhecida a aquisição do direito real imobiliário, se faz necessário que estejam presentes os requisitos exigidos, de acordo com cada espécie. Além disso, todas as coisas imóveis podem ser objetos de usucapião extrajudicial, ou seja, somente objetos de direitos reais imobiliários, exceto os que estão excluídos, por sua natureza ou disposição.

Apenas não serão aptos de serem usucapidos aqueles bens inalienáveis por disposição legal ou decisão judicial. Dessa forma, não poderão ser usucapidos, por exemplo, os bens penhorados em execução de dívida ativa da União, suas autarquias ou fundações públicas¹⁶, assim como aqueles tornados inalienáveis por decisão judicial.

Ainda quanto ao assunto, não poderão ser objeto de usucapião os bens imóveis públicos, conforme disposição do art. 102 do Código Civil e artigos 183 e 191 da Constituição Federal, assunto que já foi pacificado pelo STF, conforme segue entendimento: “Desde a vigência do Código Civil, os bens dominicais, como os demais bens públicos, não podem ser adquiridos por usucapião”¹⁷.

Não podem ser usucapidas as coisas acessórias sem que seja usucapida também a principal, de modo que não pode ser usucapida a construção (acessão artificial) sem que seja usucapido também o terreno sobre o qual repousa, salvo, evidentemente, se o direito espelhado pela posse for de propriedade superficiária, caso em que a acessão passará a ser a coisa principal deste direito, e não mais acessória.¹⁸

1.1.4 A Usucapião Extrajudicial no Direito Comparado

Ainda que seja uma inovação no ordenamento brasileiro e tenha conotações próprias, já existia muito antes no Direito peruano e português a previsão da possibilidade de ser reconhecida a aquisição da propriedade imobiliária na esfera extrajudicial.

¹⁶ Segundo Art. 53 da Lei n. 8.212/91.

¹⁷ BRASIL. Supremo Tribunal Federal. **Súmula nº 340**. Desde a vigência do Código Civil, os bens dominicais, como os demais bens públicos, não podem ser adquiridos por usucapião. Disponível em: <http://www.stf.jus.br/portal/cms/verTexto.asp?servico=jurisprudenciaSumula&pagina=sumula_301_400>. Acesso em: 18 maio.2016.

¹⁸ BRANDELLI, Leonardo. **Usucapião Administrativa** – De acordo com o Novo Código de Processo Civil. São Paulo: Saraiva, 2016, p.32.

No Peru, visando o interesse econômico, a fim de formalizar a propriedade fundiária, iniciada na década de 1990, o ordenamento jurídico incorporou a previsão da possibilidade do reconhecimento extrajudicial de usucapião pela via notarial.¹⁹

O procedimento português veio como possível solução para o ordenamento brasileiro. Portugal, assim como o Brasil, também passou por um processo de desjudicialização dos procedimentos. Em 2009 houve alterações no Código de Registo Predial (Dec. Lei nº 224/1984, com alterações do Dec. Lei 185/2009), que trouxe a possibilidade de declarar a usucapião por meio do instituto da justificação de direitos. O instituto surgiu como forma de solucionar o problema decorrente da falta de título hábil para comprovar direito adquirido de imóveis.

O procedimento será feito na via administrativa, que poderá ser pelo notário, mediante escritura de justificação da posse e terá procedimento específico, ou nas conservatórias prediais, com procedimento administrativo, que será presidido e decidido pelo Conservador²⁰, restando a parte interessada, por sua vez, decidir qual via utilizar.

A respeito do tema, vale citar descrição do Tribunal da Relação de Lisboa, referente a Escritura Pública de Justificação de Posse:²¹

Efectivamente, trata-se de uma forma especial de titular direitos sobre imóveis, para efeito de descrição na Conservatória do Registo Predial, baseada em declarações dos próprios interessados, embora confirmadas por três declarantes. A justificação notarial não constitui acto translativo, pressupondo sempre, no caso de invocação de usucapião, uma sequência de actos a ela conducentes, que podem ser impugnados, antes ou depois de ser efectuado o registo, com base naquela escritura. É que a usucapião constitui o fundamento primário dos direitos reais na nossa ordem jurídica, não podendo esquecer-se que a base de toda a nossa ordem imobiliária não está no registo, mas na usucapião (Oliveira Ascensão, Efeitos Substantivos do Registo Predial na Ordem Jurídica Portuguesa, ROA, Ano 34, pág. 43 a 46).

Contudo, é mister destacar que a solução adotada no ordenamento jurídico brasileiro foi igualmente reconhecida pelo direito português, de acordo com o Dec-

¹⁹ BRANDELLI, Leonardo. **Usucapião Administrativa** – De acordo com o Novo Código de Processo Civil. São Paulo: Saraiva, 2016, p.20.

²⁰ Idem, ibidem.

²¹ Portugal. Tribunal da Relação de Lisboa. Processo 398/05.4TASCR.L1-9. 29.04.2010, rel. Conselheira Maria do Carmo Ferreira Moisés da Silva. Disponível em: <<http://www.dgsi.pt/jtrl.nsf/0/8a41c7fadbd48885802577190035ade7?OpenDocument>>. Acesso em: 12 abr.2016.

Lei nº 273/2001, qual seja a de que o procedimento de reconhecimento da aquisição de um direito real imobiliário pela usucapião tenha trâmite no Registro Imobiliário.²²

1.1.5 Aquisição pela Usucapião Extrajudicial

A decisão que reconhecer a aquisição pela usucapião judicial, ou extrajudicial será declaratória e retroagirá à data do implemento da usucapião. O registro, muito embora não constitua o direito real, tornará o direito oponível *erga omnes*, porém os efeitos não irão retroagir, passando a existir apenas da data do registro. Todavia, tal conclusão não é óbvia, pois parece questionável se no Direito brasileiro a aquisição de um direito real imobiliário pela usucapião se dá, automaticamente, pelo implemento dos seus requisitos materiais, sendo a sentença e o registro meramente declaratórios.

A outra postura parece aceitável o entendimento unânime existente, para fins de análise do presente trabalho.

1.1.6 A evolução histórica no ordenamento brasileiro

Muito embora já houvesse a previsão da possibilidade da aquisição de direitos sobre imóveis públicos pela via administrativa desde 2001 (pela previsão da Medida Provisória nº 2.220/2001), a usucapião administrativa somente surgiu com a Lei nº 11.977/2009, posteriormente modificada pela Lei nº 12.424/2011, e refletiu um avanço na utilização de meios alternativos na solução de conflitos.

A Lei nº 11.977/2009 dispôs sobre a regularização fundiária e teve o intuito de formalizar assentamentos irregulares localizados em áreas urbanas. A regularização, por sua vez, se dá por interesse social ou por interesse específico, estabelecendo institutos privilegiados e facilitadores para as regularizações de interesse social²³. Contudo, somente se reconhecia aquisição do direito real de propriedade, nos casos em que houvesse interesse social e tivesse havido o registro do título de legitimação de posse, concedido pelo Poder Público.

Foi o novo Código de Processo Civil que trouxe a aplicação integral do procedimento extrajudicial, instituindo o art. 216-A, da Lei de Registros Públicos, que

²² BRANDELLI, Leonardo. **Usucapião Administrativa** – De acordo com o Novo Código de Processo Civil. São Paulo: Saraiva, 2016, p.20.

²³ Idem, ibidem, p.21.

poderá ser utilizado em hipóteses quando não houver lide, para que haja o reconhecimento da aquisição do direito real imobiliário, passível de ser usucapido.

2 O RECONHECIMENTO DA AQUISIÇÃO DA PROPRIEDADE IMOBILIÁRIA PELA VIA EXTRAJUDICIAL

Primeiramente, vale frisar que os nomes “usucapião extrajudicial” ou “usucapião administrativa” são apenas expressões figuradas. O que há, isto sim, é um novo processo extrajudicial de reconhecimento da usucapião. O termo “usucapião administrativa” padece do mesmo traslado: o que há é um novo processo de “jurisdição” administrativa para reconhecer-se a usucapião.²⁴

O art.1.071, do Novo Código de Processo Civil, que entrou em vigor em 16 de março de 2016, inseriu o art. 216-A, na Lei de Registros Públicos (Lei nº 6.015/73). A principal mudança que o Novo Código de Processo Civil trouxe quanto ao procedimento de aquisição da propriedade imobiliária pela via da usucapião, é a possibilidade de o procedimento ser feito pela via extrajudicial.

Apesar de a Lei nº 11.977/2209, que instituiu o Programa Minha Casa, Minha Vida, modificada pela Lei nº 12.242/2011, prever a usucapião por meio de procedimento administrativo, a ação judicial de usucapião continuou a ser o meio tradicional de processamento da aquisição da propriedade pelo uso, visto que a referida previsão por procedimento extrajudicial produz efeitos restritos, não sendo permitida a sua utilização para todas as modalidades de usucapião²⁵, só se aplicando em casos de regularização fundiária para interesse social em que haja concessão de posse.²⁶ Esta lei veio com a finalidade de retirar do Poder Judiciário a intervenção nos casos em que se tratar de regularização de ocupações urbanas de pequeno porte.²⁷

O novo CPC brasileiro trouxe novas conotações ao instituto, onde, é ampliada, significativamente, a possibilidade de a usucapião ser administrativa, não ocorrer na esfera judicial, mas, sim, na esfera extrajudicial, perante o Oficial de

²⁴ Notícia fornecida pelo Desembargador Ricardo Dip. Academia Notarial Brasileira entrevista o Desembargador Ricardo Dip sobre a Usucapião Extrajudicial (Primeira Parte). Porto Alegre, 2016.

²⁵ PROVENSI, Jamile Maria Gondek. **Usucapião Administrativa no novo Código de Processo Civil, Desjudicialização e Materialização da função social da propriedade imobiliária.** Curitiba, 2015, p. 29. Monografia (Preparação a Magistratura em nível de Especialização). Escola da Magistratura do Paraná.

²⁶ BRANDELLI, Leonardo. **Usucapião Administrativa** – De acordo com o Novo Código de Processo Civil. São Paulo: Saraiva, 2016, p.59.

²⁷ ARAUJO, Fabio Caldas de. **Usucapião.** 3.ed. São Paulo: Malheiros, 2015, p.419.

Registro de Imóveis.²⁸ Atualmente, com a promulgação do novo Código de Processo Civil (Lei nº 13.105/2015), houve um alargamento da usucapião extrajudicial. Vale frisar que a usucapião extrajudicial somente se dá em casos onde houver consenso, caso contrário, se fará necessário a via judicial. Destaco estes aspectos abaixo:²⁹

Na usucapião, muito embora desejável a solução consensual, ela não é facilmente verificada no dia a dia. A disputa pela posse e, conseqüentemente, pelo direito de formação da propriedade dificilmente alcança solução pacífica. No entanto, a experiência judicante indica que muitas causas podem ser solucionadas de modo consensual.

A principal mudança e primeira grande inovação do Novo Código de Processo Civil foi a ampliação da usucapião para qualquer direito imobiliário usucapível, sobre qualquer bem imóvel que seja passível de usucapião, que poderá ser usucapido extrajudicialmente.³⁰ O direito deverá ser passível de *posse ad usucapionem* e deverá recair sobre coisa usucapível, ou seja, coisas imóveis. É necessário que seja uma coisa (bem imóvel corpóreo) e hábil. Assim, caso haja algum ônus de inalienabilidade sobre o bem, ele não será usucapível. A usucapião extrajudicial abrangerá todas as espécies de usucapião, com exceção da usucapião aplicável em casos de regularização fundiária e aquisição do direito de propriedade, que segue rito próprio.

Foi dada uma amplitude de cognição ao Oficial do Registro de imóveis, quem deverá analisar profundamente a ocorrência dos requisitos materiais da usucapião. É o Oficial de Registro de Imóveis que irá presidir o procedimento, bem como formar sua convicção para decidir se defere ou não o pedido de reconhecimento da aquisição pela usucapião extrajudicial. Ainda que, segundo Dra. Karin Regina Rick Rosa³¹, pela atribuição legal, parece ser mais adequado que seja competência do Tabelião, pois o Oficial do Registro de Imóveis não forma título. Contudo, o Novo Código de Processo Civil atribui a competência ao Oficial do Registro de Imóveis (informação verbal).³²

²⁸ BRANDELLI, Leonardo. **Usucapião Administrativa** – De acordo com o Novo Código de Processo Civil. São Paulo: Saraiva, 2016, p.59.

²⁹ ARAUJO, Fabio Caldas de. **Usucapião**. 3.ed. São Paulo: Malheiros, 2015, p.426.

³⁰ BRANDELLI, Leonardo. USUCAPIÃO ADMINISTRATIVA. **Registradores Entrevista #1**. 2016. Disponível em: <http://www.uniregistrat.com.br/transcricoes_usucapiaoadm/transcricao_UsucapiaoAdministrativa_Brandelli.pdf?pdf=Brandelli>. Acesso em: 18 mai.2016.

³¹ Advogada, Mestre em Direito, Coord. Especialização em Direito Notarial e Registral – UNISINOS.

³² Notícia fornecida pela Dra. Karin Regina Rick Rosa. **Seminário sobre o novo CPC e o Usucapião Extrajudicial**. Porto Alegre, 2016.

Após optarem pelo procedimento extrajudicial de usucapião, as partes submeterão seu pedido ao Oficial de Registro de Imóveis competente³³, quem presidirá e conduzirá o processo, não necessitando homologação judicial.

O procedimento da usucapião extrajudicial se difere do procedimento judicial, visto que dispensa a intervenção judicial do Ministério Público. Contudo, casos em que uma das partes seja incapaz, haverá a necessidade de alvará judicial para que possa manifestar a vontade. Quanto aos efeitos, ao contrario do procedimento judicial, o extrajudicial não gera litispendência e coisa julgada.

2.1 LEGITIMIDADE ATIVA

No Brasil, hoje se entende que somente aquele que tem a posse *ad usucapionem* é que tem a legitimidade ativa. Somente o possuidor da *ad usucapionem* pode ingressar com a ação de usucapião.³⁴ Porém, a legitimidade ativa na usucapião extrajudicial foi ampliada, ao passo que qualquer pessoa que tenha interesse jurídico justificado, legítimo e comprovado poderá requerê-la.

2.2 LEGITIMIDADE PASSIVA

A legitimidade passiva no processo extrajudicial será definida pelo pedido e não há de se falar autor e réu, visto que o Oficial do Registro de Imóveis somente lida com pretensões que não existe afronta. Segundo Leonardo Brandelli:³⁵

Aqui a legitimidade passiva não significa o contraponto ao pedido do autor; a exceção à ação de direito material; a oposição à pretensão do requerente. Legitimidade passiva, aqui, significa somente a qualidade das pessoas que devem participar, necessariamente, do processo, dando seu assentimento, por terem direito potencial ou efetivamente afetados pelo pedido do requerente, os quais não podem perder senão por sua vontade ou por disposição legal.

Contudo, há legitimados passivos certos e incertos. Os legitimados passivos certos são os titulares dos direitos registrados na matrícula do imóvel e dos confinantes, bem como a União, o Estado ou Distrito Federal e o Município. Incertos

³³ Oficial de Registro de Imóveis da circunscrição imobiliária onde o imóvel se situa.

³⁴ BRANDELLI, Leonardo. **Usucapião Extrajudicial e o Novo Código de Processo Civil Brasileiro**. Revista Direito Notarial e de Registro, Brasília, n.30, p.58-63, nov.2015.

³⁵ BRANDELLI, Leonardo. **Usucapião Administrativa** – De acordo com o Novo Código de Processo Civil. São Paulo: Saraiva, 2016, p.85.

serão os eventuais terceiros interessados, conforme o §4º, do art. 216-A, da Lei de Registros Públicos.

Os cônjuges ou companheiros também serão considerados legitimados passivos e, em regra, irão participar do processo, com exceção da hipótese do art. 1.647, caput, do Código Civil.

2.3 REQUISITOS

Segundo o art.216-A, da Lei nº 6.015/73, a usucapião extrajudicial será processada “diretamente perante o cartório de registro de imóveis da comarca em que estiver situado o imóvel usucapiendo”. Contudo, a problemática se dá nos casos em que a circunscrição de um Registro de Imóvel abrange toda a Comarca, ou pode abranger parte de uma Comarca, quando estiver em mais de uma circunscrição imobiliária.

Para que se possa instaurar o processo de Usucapião Extrajudicial perante o Oficial de Registro de Imóveis, é necessário que o requerimento seja formulado pela parte interessada. Porém, a parte interessada deverá ter legitimidade ativa.

Reza o princípio da instância registral que o Registrador, salvo raras exceções previstas em lei, não poderá atuar de ofício, mas somente diante e dentro do solicitado pela parte legítima a requerer.³⁶

O requerimento, por sua vez, não será simples. Deverá ser expresso e especial, consubstanciado em um instrumento público ou particular, com firma reconhecida (art. 221, II, Lei nº 6.015/73). Não se faz necessário que se cumpra os mesmos requisitos da petição inicial, porém deverá constar a causa de pedir, bem como o pedido.

Tanto em relação ao requerimento como aos outros atos do procedimento deve ser aplicado o princípio do informalismo, que rege todos os processos administrativos.³⁷

Todavia, a parte legítima deverá justificar o seu direito a usucapião, detalhar qual espécie de usucapião é aplicável ao caso, bem como relatar acerca do preenchimento dos requisitos materiais para aquisição pela usucapião, o que deverá

³⁶ BRANDELLI, Leonardo. **Usucapião Administrativa** – De acordo com o Novo Código de Processo Civil. São Paulo: Saraiva, 2016, p.72.

³⁷ Idem, ibidem.

ser provado ao Oficial de Registro de Imóveis, pelos meios de provas admitidos. Conforme ensina Francisco Ventura de Toledo:

Os registradores de imóveis, para deferirem o pedido de reconhecimento de usucapião administrativa, precisarão verificar se todos os requisitos para a consumação da usucapião, na espécie pleiteada, foram cumpridos, o que exigirá profundo estudo de cada forma de usucapião existente.³⁸

É necessário que a parte legítima se manifeste caso haja *accessio possessionis*, justo título, posse mansa e pacífica e ininterrupta pelo prazo necessário, de acordo com a sua respectiva modalidade.

Não será possível requerer diretamente ao Oficial do Registro de Imóveis. Aqui há necessidade de ingressar o pedido já com a prova da representação do advogado, nos termos do caput do art. 216-A, da Lei nº 6.015/73. Salvo exceção, quando se tratar de advogado em causa própria. A representação poderá ser por meio de instrumento público ou particular³⁹, porém deverá conter poderes expressos e especiais.

A responsabilidade civil do advogado não é afastada em situação de negligência grave, a qual se equipara ao dolo para fins civis.⁴⁰ Não obstante seja requisito desta modalidade a representação da parte por advogado no procedimento, na esfera registral imobiliária, no momento da apresentação dos documentos, não se faz necessária a representação, ao passo que não é só o advogado que tem *jus postulandi*⁴¹.

2.3.1 Ata Notarial

Conforme dispõe o inciso I, do art. 216-A, da Lei nº 6.015/73, para instruir o pedido da usucapião extrajudicial, é necessário que o requerimento esteja acompanhado da “ata notarial lavrada pelo tabelião, atestando o tempo de posse do requerente e seus antecessores, conforme o caso e suas circunstâncias”, a pedido da parte interessada.

³⁸ TOLEDO, Francisco Ventura de. **Usucapião Extrajudicial**. 35º Encontro Regional dos Oficiais de Registro de Imóveis. 2016, Goiânia. Disponível em: <<http://irib.org.br/files/palestra/35-regional-02.pdf>>. Acesso em: 13 maio.2016.

³⁹ Em sendo por instrumento particular deverá reconhecer firma perante o Tabelionato, nos termos do art. 221, II, da Lei 6.015/73.

⁴⁰ ARAUJO, Fabio Caldas de. **Usucapião**. 3.ed. São Paulo: Malheiros, 2015, p.427.

⁴¹ Do latim, significa “direito de postular”.

O novo Código de Processo Civil dispôs no Capítulo “das Provas”, na Seção III, em seu art. 384, “a existência e o modo de existir de algum fato podem ser atestados ou documentados, a requerimento do interessado, mediante ata lavrada por tabelião”.

Alguns doutrinadores entendem que não existia previsão da ata notarial antes do novo Código de Processo Civil. Porém, cumpre destacar que não se trata de uma novidade, ao passo que já existia sua previsão desde a Lei nº 8.935/94, que atribuiu em seu art. 7º, III, competência ao tabelião de notas, “para lavrar atas e procurações públicas” e, posteriormente na Consolidação do Rio Grande do Sul, em seus artigos 628, 629 e 630.

A ata notarial é um dos instrumentos de prova da Usucapião Extrajudicial. Sendo um instrumento público, é utilizada pelos Tabeliães como meio de captar e atestar atos e fatos. Aqui o notário irá atestar somente as circunstâncias e não a qualidade da posse, visto que isso fica a cargo do Oficial do Registro de Imóveis.

Na lição de Leonardo Brandelli:

A ata notarial é o instrumento público mediante o qual o notário capta, por seus sentidos, uma determinada situação, um determinado fato, e o translada para seus livros de notas ou para outro documento. É a apreensão de um ato ou fato, pelo notário, e a transcrição dessa percepção em documento próprio.⁴²

O provimento nº 58/2015, da Corregedoria Geral de Justiça de São Paulo dispôs quais as informações que deverão constar na ata notarial, conforme segue seu art. 1º:

138.1. Da ata notarial para fins de reconhecimento extrajudicial de usucapião, além do tempo de posse do interessado e de seus sucessores, poderão constar:

- a. declaração dos requerentes de que desconhecem a existência de ação possessória ou reivindicatória em trâmite envolvendo o imóvel usucapiendo;
b. declarações de pessoas a respeito do tempo da posse do interessado e de seus antecessores; c. a relação dos documentos apresentados para os fins dos incisos II, III e IV, do art. 216-A, da Lei nº 13.105/15.

Segundo entendimento de Rodrigo Reis Cyrino ([2016]), ainda que não seja requisito obrigatório à adequação dos fatos narrados a figura jurídica, é importante

⁴² BRANDELLI, Leonardo. **Usucapião Administrativa** – De acordo com o Novo Código de Processo Civil. São Paulo: Saraiva, 2016, p.74.

qualificar que aquele período de posse corresponde à determinada espécie de usucapião.⁴³

A elaboração da ata deverá ser rica, a fim de sanar qualquer deficiência quanto à prática de atos possessórios pelo possuidor dentro do prazo firmado⁴⁴.

A ata notarial decorre do poder de autenticação do notário, ao qual foi atribuído o poder de narrar os fatos com autenticidade, conforme art. 6º, III, da Lei nº 8.935/94. Esta atribuição é dada ao Tabelião, decorrendo da natureza jurídica da atividade notarial, aliada a fé pública de que é dotado o mesmo⁴⁵.

É possível, segundo a inteligência do art. 8º, Lei nº 8.935/94, que haja a lavratura de ata notarial de imóvel situado em comarca distinta. Isto ocorre, pois o notário tem competência absoluta de natureza funcional. Contudo, a problemática se dá quando houver necessidade de diligências, ou verificação no local do imóvel situado em circunscrição distinta da qual o notário recebeu delegação, caso em que o mesmo estará impedido de lavrar a Ata Notarial.

Vale salientar que, a ata notarial é a “narração objetiva de uma ocorrência ou fato, presenciado ou constatado pelo tabelião”.⁴⁶ O notário não irá simplesmente cientificar, ele irá narrar os elementos que puder coletar sobre a titularidade, bem o tempo de posse sobre a área e o ambiente. O notário também deverá descrever a situação possessória e colher declarações que possam dizer algo sobre o tema. Contudo, a narração do fato deverá se caracterizar pela ausência de declaração da vontade.

A atividade do notário será declaratória, devendo refletir os fatos verificados no local. Em regra, o Tabelião não poderá realizar juízo de valor, ficando a cargo do administrador da análise do conjunto probatório. Porém, o Colégio Notarial – Conselho Federal publicou enunciado CNB-CF nº 8⁴⁷ e o art. 2º, Inciso I, do

⁴³ CYRINO, Rodrigo Reis. ARTIGO: **Usucapião Extrajudicial** – Aspectos Práticos E Controvertidos. Brasília: [2016]. Disponível em: <<http://www.notariado.org.br/index.php?pG=X19leGliZV9ub3RpY2lhcw%3D%3D&in=NzlwNA%3D%3D>>. Acesso em: 28 mar.2016.

⁴⁴ ARAUJO, Fabio Caldas de. **Usucapião**. 3.ed. São Paulo: Malheiros, 2015, p.429.

⁴⁵ BRANDELLI, Leonardo. **Usucapião Administrativa** – De acordo com o Novo Código de Processo Civil. São Paulo: Saraiva, 2016, p.74.

⁴⁶ Art. 628, Caput, da Consolidação normativa Notarial e Registral do Estado do Rio Grande do Sul, atualizada até o provimento no 014/2013 CGJ (junho/2013).

⁴⁷ “A ata notarial para fins de usucapião tem conteúdo econômico”.

Provimento 05/2016⁴⁸, do Estado do Acre já entendeu que ata notarial poderá declarar o valor do imóvel e ser cobrado com valor declarado.

Por fim, é mister frisar que poderão ser apresentadas tantas atas quantas forem necessárias.

2.3.2 Planta e memorial descritivo

O terceiro requisito é a planta e memorial descritivo com a devida assinatura do profissional habilitado, mediante prova de anotação de responsabilidade técnica no respectivo conselho de fiscalização profissional, bem como assinatura dos titulares de direitos reais e de outros direitos registrados ou averbados na matrícula do imóvel usucapiendo e na matrícula dos imóveis confinantes, conforme segue:

[...] planta e o memorial descritivo assinado por profissional legalmente habilitado, com prova de anotação de responsabilidade técnica no respectivo conselho de fiscalização profissional, e pelos titulares de direitos reais e de outros direitos registrados ou averbados na matrícula do imóvel usucapiendo e na matrícula dos imóveis confinantes.⁴⁹

De acordo com o inciso II, do art. 216-A, Lei nº 6.015/73, o memorial descritivo e a planta deverão conter a descrição do imóvel usucapiendo, bem como de seus confrontantes, de acordo com os requisitos de especialidade objetiva dos artigos 176 e 225, da Lei dos Registros Públicos.

De mesma forma, de acordo com o parecer dos Juízes Auxiliares da Corregedoria de São Paulo, que serviu de suporte à publicação do Provimento CG nº 58/2015, os titulares de direitos sobre o imóvel usucapiendo e sobre os respectivos imóveis confinantes devem assinar tanto na planta como no memorial:

[...] O inciso II, do art. 216-A, exige que assinem a planta e o memorial descritivo que serão apresentados ao oficial do registro de imóveis os titulares de direitos (notoriamente os reais) inscritos na matrícula do imóvel usucapiendo e na dos confinantes [...].⁵⁰

⁴⁸ “Art. 2º O interessado no reconhecimento de usucapião extrajudicial, representado por advogado, formulará pedido ao Oficial de Registro de Imóveis, instruindo o requerimento com os seguintes documentos: I - ata notarial lavrada por tabelião, atestando o valor aproximado do imóvel, o tempo de posse do requerente e seus antecessores, conforme o caso e suas circunstâncias [...]”.

⁴⁹ Inciso II, art. 216-A, Lei 6.015/73.

⁵⁰ TOLEDO, Francisco Ventura de. **Usucapião Extrajudicial**. 35º Encontro Regional dos Oficiais de Registro de Imóveis. 2016, Goiânia. Disponível em: < <http://irib.org.br/files/palestra/35-regional-02.pdf>>. Acesso em: 13 maio.2016.

Deverá constar o número da matrícula ou da transcrição do imóvel no Registro de Imóveis. Ademais, é necessário que a planta e o memorial indiquem os titulares de direitos sobre os imóveis, constando a qualificação.

Neste passo, seria possível se valer deste instituto para imóveis que não tenham matrícula ou transcrição? Um imóvel sem matrícula ou sem transcrição pode ser sim usucapido administrativamente, embora seja bem mais complicado de qualificá-lo.⁵¹

O Tabelião deverá exigir cópia da matrícula/transcrição do imóvel objeto da usucapião, para averiguação da propriedade. Caso o imóvel não possua registro próprio, o requerente deve solicitar ao Registro de Imóveis uma certidão para fins de usucapião, o que já ocorre nos procedimentos judiciais. Esta certidão, para fins de usucapião, expedida pelo Registro de Imóveis, fará constar se o imóvel objeto da usucapião pertence a uma área maior ou se não consta identificação.⁵²

Além da assinatura do profissional habilitado, deverão assinar o requerente da usucapião e o possuidor *ad usucapionem*, bem como todos os titulares de direitos reais, registrados ou não nas matrículas e/ou transcrições do imóvel usucapiendo e seus confrontantes. Isto ocorre, pois, segundo Leonardo Brandelli:⁵³

A usucapião, por ser aquisição originária de direito real, tem potencial extintivo de direitos publicizados no Registro de Imobiliário, sejam reais ou pessoais, de modo que se deve oportunizar a todos os seus titulares, potencialmente afetados, a possibilidade de impugnar.

A necessidade da assinatura do proprietário anterior e de que os confrontantes sejam proprietários é o grande óbice da efetivação deste instituto. Isto ocorre, pois, ao exigir a assinatura da planta e do memorial descritivo pelos titulares de direitos reais na matrícula do imóvel usucapiendo e na matrícula dos imóveis

⁵¹ AHUALLI, Tânia; BENACCHIO, Marcelo. USUCAPIÃO ADMINISTRATIVA. **Registradores Entrevista #5**. 2016, p.2. Disponível em: <http://www.uniregistrar.com.br/transcricoes_usucapiaoadm/transcricao_UsucapiaoAdministrativa_DraTania_DrBenacchio.pdf?pdf=Ahualli-Benachio>. Acesso em: 18 maio.2016.

⁵² LAMANA PAIVA, João Pedro. ARTIGO: A usucapião Extrajudicial e outros temas importantes no novo CPC. Porto Alegre: Abril, 2016. Disponível em: <<http://www.irib.org.br/app/webroot/files/downloads/files/usucapiao-extrajudicial-novo-cpc-lamana.pdf>>. Acesso em: 6 maio.2016.

⁵³ BRANDELLI, Leonardo. **Usucapião Administrativa** – De acordo com o Novo Código de Processo Civil. São Paulo: Saraiva, 2016, p.79.

confinantes, impõem-se, obviamente, a necessidade de concordância de todos os envolvidos para a tramitação do pedido extrajudicial.⁵⁴

Contudo, a exigência do inciso II só se tornou empecilho pelos parágrafos 2º e 6º, do mesmo dispositivo legal. O parágrafo 2º, do art. 216-A, da Lei de Registros Públicos dispôs:

Se a planta não contiver a assinatura de qualquer um dos titulares de direitos reais e de outros direitos registrados ou averbados na matrícula do imóvel usucapiendo e na matrícula dos imóveis confinantes, esse será notificado pelo registrador competente, pessoalmente ou pelo correio com aviso de recebimento, para manifestar seu consentimento expresso em 15 (quinze) dias, **interpretado o seu silêncio como discordância (grifo nosso)**.

Como segue o parágrafo 6º, do art. 216-A, da Lei de Registros Públicos, que dispôs:

Transcorrido o prazo de que trata o §4º deste artigo, sem pendência de diligências na forma expressa do §5º deste artigo e achando-se em ordem a documentação, **com inclusão da concordância expressa dos titulares de direitos reais e de outros direitos registrados ou averbados na matrícula do imóvel usucapiendo e na matrícula dos imóveis confinantes, o oficial de registro de imóveis registrará a aquisição do imóvel com as descrições apresentadas, sendo permitida a abertura de matrícula, se for o caso (grifo nosso)**.

Portanto, não estando a planta e memorial descritivo assinados pelos titulares de direitos reais e confinantes, registrados ou averbados na matrícula dos imóveis, que serão notificados para manifestar seu consentimento, o silêncio será interpretado como discordância e caberá ao Oficial do registro de imóveis rejeitar o pedido (parágrafo 8º, do art. 216-A, da Lei de Registros Públicos), o que não impede o ajuizamento de ação de usucapião (parágrafo 9º, do art. 216-A, da Lei de Registros Públicos).

Ocorre que na maioria dos casos, os titulares de direitos reais ou confinantes estão em lugar incerto e não sabido, tendem a se omitir, embarçar, ou até mesmo já são falecidos.

No caso de morte do titular registral ou de seus confrontantes, poderão assinar a planta e o memorial descritivo seus herdeiros, desde que seja apresentada

⁵⁴ PEREIRA, Felipe Pires. **A interpretação do silêncio na usucapião extrajudicial do novo CPC**. Brasília: [2016]. Disponível em: <<http://www.notariado.org.br/index.php?pG=X19leGliZV9ub3RpY2lhcw==&in=Njk4Ng>>. Acesso em: 28 mar.2016.

escritura pública declaratória de únicos herdeiros, nomeando inventariante, conforme segue Provimento nº 05/2015, da Corregedoria Geral de Justiça do Estado do Acre estabeleceu:

Art. 5º Na hipótese de algum titular de direitos reais e de outros direitos registrados ou averbados na matrícula do imóvel usucapiendo e na matrícula dos imóveis confinantes ser falecido, pelo princípio da saisine, poderão assinar a planta e memorial descritivo seus herdeiros legais, desde que apresentem uma escritura pública declaratória de únicos herdeiros com nomeação de inventariante.

Contudo, ensina Leonardo Brandelli⁵⁵, que:

Apesar de continuar sendo, certamente, aquisição originária a necessidade de que seja amigável, isto é, de que haja a anuência dos titulares de direitos do imóvel usucapiendo bem como dos confrontantes, faz com que haja necessidade de se localizar a matrícula ou transcrição do imóvel objeto da usucapião bem como de seus confinantes, sem o que inviabilizado estará o processo de usucapião extrajudicial registral.

Merece atenção casos em que o usucapiante tiver um título no qual ele adquiriu o imóvel, objeto da usucapião extrajudicial, do proprietário tabular. Este título substituiria a anuência expressa do proprietário?

Quanto ao assunto, Tarcisio Alves Ponceano Nunes se manifestou positivamente, pois caso o usucapiante tenha um título de transferência do imóvel assinado pelo proprietário tabular, há de se entender que o mesmo já abriu mão do seu direito de propriedade.⁵⁶

Portanto, em conclusão, conforme ensina Felipe Pires Pereira (2016), ainda que o Oficial de Registro de Imóveis não possa realizar análise sobre a inconstitucionalidade formal da redação dos parágrafos 2º e 6º do art. 216-A, da Lei de Registros Públicos, e tampouco a interpretação *contra legem* do silêncio do titular da propriedade, o Juiz Corregedor da Serventia poderá apreciar a inconstitucionalidade formal do dispositivo em controle difuso de constitucionalidade, de forma incidental, em procedimento de dúvida, o qual deverá ser suscitado pelo requerente, conforme o parágrafo 7º do referido dispositivo. Outra possibilidade será

⁵⁵ BRANDELLI, Leonardo. **Usucapião Administrativa** – De acordo com o Novo Código de Processo Civil. São Paulo: Saraiva, 2016, p.80.

⁵⁶ NUNES, Tarcisio Alves Ponceano. **Usucapião Extrajudicial** – Anuência do Proprietário. Brasília: 28 março 2016. Disponível em: <<http://www.notariado.org.br/index.php?pG=X19leGliZV9ub3RpY2lhcw==&in=Nzl2OQ==>>. Acesso em: 28 março. 2016.

de o juiz natural que receber a ação nos termos do parágrafo 9º, determinar que, em ambos os casos, de acordo com sua análise e interpretação do silêncio, o registro da usucapião extrajudicial, de acordo com o parágrafo 6º do art. 1.071, do novo Código de Processo Civil.⁵⁷

2.3.3 Certidões negativas

Ainda, juntamente com o requerimento, deverão ser apresentadas “certidões negativas da comarca da situação do imóvel e do domicílio do requerente”.⁵⁸

As certidões referem-se a todos os distribuidores judiciais: da Justiça Estadual Comum, Justiça Federal comum e especial. Há o entendimento de que a apresentação das certidões negativas seria desnecessária ao passo que, em regra, todas as situações de ações pessoais reais ou reipersecutórias que possam afetar o imóvel estejam publicizadas na matrícula do mesmo, sob pena de não ter eficácia perante terceiros.

As certidões negativas têm o cunho de verificar caso haja alguma ação que obste o reconhecimento da ação de usucapião extrajudicial, ou que interrompa o prazo prescricional aquisitivo.

Há de se frisar que somente poderá afetar o reconhecimento da usucapião casos em que a positividade da certidão represente um empecilho ao reconhecimento. Quando se tratar de ações pessoais, a positividade em nada afetará a possibilidade de reconhecimento extrajudicial da usucapião, conforme aponta Leonardo Brandelli.⁵⁹

Se as certidões apontarem algumas ações pessoais de cobrança em que o requerente da usucapião seja o réu, em nada afetará o andamento da usucapião; pelo contrário, a aquisição pela usucapião até interessará aos possíveis credores e à efetivação de uma possível sentença de procedência.

Vale destacar que caso haja alguma ação idêntica, que já tenha sido decidida e tenha feito coisa julgada, não poderá ser discutida registralmente. Por outro lado, caso haja ação, mas ainda não houver trânsito em julgado, não incorrerá em

⁵⁷ PEREIRA, Felipe Pires. **A interpretação do silêncio na usucapião extrajudicial do novo CPC**. Brasília: [2016]. Disponível em: <<http://www.notariado.org.br/index.php?pG=X19leGliZV9ub3RpY2lhcw==&in=Njk4Ng>>. Acesso em: 28 mar.2016.

⁵⁸ Inciso III do art. 216-A, da Lei de Registros Públicos.

⁵⁹ BRANDELLI, Leonardo. **Usucapião Administrativa** – De acordo com o Novo Código de Processo Civil. São Paulo: Saraiva, 2016, p.81.

litispendência entre a jurisdição judicial e a registral, não gerando impedimento para que o Oficial receba o pedido da usucapião extrajudicial. Contudo, muito embora o Oficial possa receber o pedido, o mesmo deverá comunicar ao Juiz sobre o pedido administrativo para que ele determine o que entender cabível.⁶⁰

Muito embora a usucapião extrajudicial seja forma de aquisição originária da propriedade, há o entendimento que a usucapião extrajudicial não cancela os ônus que gravam o imóvel. Os atos judiciais irão permanecer e, caso não haja anuência do titular do ônus, poderá ser reconhecida a aquisição por usucapião, porém a inscrição permanecerá. Permanecerão as restrições administrativas, ambientais, tombamento, cláusulas restritivas, inalienabilidade e indisponibilidades.⁶¹

2.3.4 Justo título

Segundo o inciso IV do art. 216-A, da Lei de Registros Públicos, o interessado deverá anexar ao requerimento o “justo título ou quaisquer outros documentos que demonstrem a origem, a continuidade, a natureza e o tempo de posse, tais como o pagamento dos impostos e das taxas que incidirem sobre o imóvel”.

Porém, há hipóteses em que o justo título não é exigido e serão necessários quaisquer outros documentos que demonstrem e façam prova dos requisitos de cada espécie, ou seja, a origem, a continuidade, a natureza e o prazo da posse, sendo eles: comprovantes de pagamento de tributos do imóvel pelo prazo da usucapião, compromisso de compra e venda, recibo de pagamento de compra do imóvel etc. O procedimento extrajudicial de usucapião serve para reconhecer a aquisição material de um direito real pela usucapião, e o justo título somente será necessário quando a espécie de usucapião invocada reclamá-lo.⁶²

2.4 PROCEDIMENTO

O procedimento extrajudicial da usucapião segue o constante no art. 216-A, da Lei de Registros Públicos, introduzido pelo art. 1.071, do novo Código de Processo Civil, e deverá ser observado estritamente pelo Registrador.

⁶⁰ BRANDELLI, Leonardo. **Usucapião Administrativa** – De acordo com o Novo Código de Processo Civil. São Paulo: Saraiva, 2016, p.82.

⁶¹ CYRINO, Rodrigo Reis. **Usucapião Extrajudicial** – Aspectos Práticos e Controvertidos. Brasília: [2016]. Disponível em: <<http://www.notariado.org.br/index.php?pG=X19leGliZV9ub3RpY2lhcw%3D%3D&in=NzlwNA%3D%3D>>. Acesso em: 28 mar.2016.

⁶² BRANDELLI, Leonardo. **Usucapião Administrativa** – De acordo com o Novo Código de Processo Civil. São Paulo: Saraiva, 2016, p.82.

2.4.1 Prenotação

O procedimento da usucapião extrajudicial, segundo o novo Código de Processo Civil, se inicia com a prenotação, ou seja, com a prescrição no livro de protocolo registral, na circunscrição onde o imóvel está situado. A prenotação, no Brasil, tem o prazo de 30 dias, segundo o art. 188, da Lei de Registros Públicos. Depois de prenotado, o processo extrajudicial da usucapião terá prioridade na aquisição de direitos reais contraditórios. Em regra, ao final do prazo de 30 dias, a prenotação será automaticamente cancelada, devendo o título ser novamente prenotado. Porém, como o procedimento extrajudicial da usucapião tende a demorar mais do que os 30 dias, o parágrafo primeiro do art. 216-A, da Lei de Registros Públicos dispôs que o prazo da prenotação ficará prorrogado até o acolhimento ou a rejeição do pedido.

O título, então, será protocolado e irá receber um número de prenotação. É importante frisar que a análise do pedido e da documentação será feita em momento posterior a prenotação, quando será feita a qualificação registral. No momento do protocolo poderá ser verificado, numa análise perfunctória, se há algum vício na documentação que instrui o pedido, o que poderá levar a análise negativa.⁶³ Tal verificação não será obrigatória e caso seja verificado algum vício documental o mesmo não obstará o protocolo, cuja decisão de protocolar ou não será da parte, e não do Oficial, conforme art. 12, da Lei de Registros Públicos.

Levando em conta o disposto no art. 186, da Lei de Registros Públicos, que dispôs: “O número de ordem determinará a prioridade do título, e esta a preferência dos direitos reais, ainda que apresentados pela mesma pessoa mais de um título simultaneamente”, há de questionar se a prenotação do processo da usucapião extrajudicial irá gerar direito de prioridade? Em princípio há o entendimento de que até o encerramento da análise do pedido da usucapião extrajudicial, os títulos posteriormente protocolados não serão qualificados. Isto ocorre, pois, se deferida a usucapião extrajudicial, haverá a criação e a extinção de direitos registrados, o que impactará na qualificação de eventuais títulos subsequentes que versem sobre direitos contraditórios.⁶⁴

⁶³ BRANDELLI, Leonardo. **Usucapião Administrativa** – De acordo com o Novo Código de Processo Civil. São Paulo: Saraiva, 2016, p.89.

⁶⁴ Idem, ibidem.

2.4.3 Autuação e qualificação registral inicial

Depois de protocolado o pedido, acompanhado dos documentos exigidos, o Registrador fará a autuação do processo, realizando o termo de abertura, bem como a numeração e rubrica das folhas. Todas as eventuais intercorrências deverão ser certificadas no processo. Após a autuação do processo, o Registrador realizará a qualificação registral, que será a análise dos documentos. Num primeiro momento, ele fará a análise jurídica do pedido da usucapião extrajudicial, que deverá estar em conformidade com a viabilidade jurídica do pedido. É neste momento que o Oficial do Registro de Imóveis irá verificar se: encontram-se presentes os princípios registrais, bem como os requisitos de admissibilidade, se há legitimidade ativa da parte que requer, se o requerimento está acompanhado dos documentos necessários, se estão presentes as provas dos elementos que caracterizam a espécie de prescrição aquisitiva invocada, se os requisitos formais estão, e etc. Aqui, o Registrador terá o papel de Juiz Extrajudicial e formará sua convicção diante do conjunto de provas apresentadas e não poderá ser responsabilizado por sua decisão, nos termos do art. 28, da Lei nº 9.835/94.

2.4.4 Diligências

Se ocorrer de o Registrador chegar a uma qualificação formal positiva, porém uma qualificação material negativa, ou seja, entender que ainda há necessidade de produzir provas, ele poderá solicitar ou realizar diligências⁶⁵, conforme o §5º, do art. 216-A, da Lei de Registros Públicos.

As diligências serão, em regra, provas documentais, porém, se houver necessidade, o Registrador poderá solicitar produção de qualquer meio de prova admitido no Direito brasileiro. Isso se dá, pois, como no processo comum de usucapião extrajudicial registral há uma cognição ampla, na qual o Registrador precisa formar sua convicção a respeito de ter havido ou não o preenchimento dos requisitos da usucapião, poderá ele solicitar qualquer meio de prova a fim de chegar a essa convicção, sem o que não poderia decidir.⁶⁶

Entretanto, o Oficial não poderá produzir provas de forma compulsória, pois o mesmo não tem poder de polícia. Desta forma, havendo a necessidade de produzir

⁶⁵ O termo “diligência” deverá ser entendido em sentido *lato*, qualquer diligência comum.

⁶⁶ BRANDELLI, Leonardo. **Usucapião Administrativa** – De acordo com o Novo Código de Processo Civil. São Paulo: Saraiva, 2016, p.94.

alguma prova em que o Registrador não tenha poder de produzir, ou que o requerente não tenha produzido dentro do prazo fixado pelo Oficial, o mesmo poderá indeferir o pedido por não haver provas para a ocorrência da usucapião pela via extrajudicial. Desta decisão não cabe recurso, cabendo apenas suscitação de dúvidas ao juízo competente. Então, o Oficial deverá realizar uma nova qualificação, com base nas provas complementares requeridas e decidirá pela sua convicção, decidindo se será acolhido ou não o pedido. Caso decida pelo não acolhimento, deverá recusar o pedido motivadamente.

2.4.5 Notificação dos legitimados

Caso a qualificação tenha sido positiva, o Oficial deverá notificar os legitimados passivos certos (titulares de direitos registrados na matrícula do imóvel, objeto da usucapião, titulares dos imóveis confrontantes e possuidor ad usucapionem), caso os mesmos não tenham anuído livre e espontaneamente na planta, para que concordem ou não com o pedido. O requerente é quem terá o ônus de solicitar a notificação, fornecer o endereço do notificado, bem como suportar as despesas da notificação. O Registrador notificará para concordar, dentro do prazo de 15 dias, a contar do recebimento da notificação. A notificação deverá ser feita pessoalmente, por meio do correio ou AR, não sendo admitida notificação por edital, e deverá estar acompanhada de documentos que permitam que o notificado conheça o pedido.

Caso o notificado esteja em lugar incerto e não sabido, ou esteja ocultando-se para que não seja notificado, o pedido será negado, devendo ser feito na via judicial. Se corrido o prazo dos 15 dias e havendo silêncio do notificado, presume-se que o mesmo não concordou e assim o Registrador negará o pedido, conforme art. 216-A, §2º, da Lei de Registros Públicos. Isto, sem dúvidas, será motivo de bastante debate, uma vez que o mais adequado seria que o silêncio presumisse a concordância e jogasse a favor do requerente.

2.4.6 Notificação da União, Estado, Distrito Federal e Município

Além da notificação dos legitimados passivos, o Oficial deverá notificar a União, o Estado, Distrito Federal e Município para que, em 15 dias demonstre interesse no processo, pela possibilidade de o pedido da usucapião extrajudicial invadir área pública. Aqui, fica a cargo do Oficial do Registro de Imóveis, que agirá

de ofício, em cumprimento do disposto previsto no art. 216-A, §3º, da Lei de Registros Públicos. A notificação poderá ser por intermédio do Oficial de Registro de Títulos e Documentos ou pelo correio, com aviso de recebimento. Ainda que a lei não trate dessa questão, entende-se que o silêncio do ente público será presumido como desinteresse.

2.4.7 Edital

Por fim, de acordo com o §4º do art. 216-A, da Lei de Registros Públicos, o Oficial deverá publicar um edital “em jornal de grande circulação, onde houver”, para que eventuais legitimados passivos incertos, que possam ter algum direito afetado, possam tomar consciência do pedido. Após a publicação do edital, abre o prazo de 15 dias para que haja eventuais impugnações. Findo o prazo de 15 dias, sem que tenha havido impugnações, presume-se que foi anuído e assim seguirá o processo.

Nas comarcas onde não houver jornal de grande circulação, deverá ser publicado em jornal de grande circulação de comarca vizinha.

2.4.8 Qualificação Registral Final

Segundo o §6º, transcorrido o prazo do §4º, não havendo diligências pendentes (na forma do §5º), o Registrador deverá realizar, novamente, a qualificação jurídica do pedido. Estando a documentação em ordem, com a devida concordância expressa dos titulares, registrados ou averbados na matrícula do imóvel, bem como na matrícula dos imóveis confrontantes, o Oficial formará sua convicção positiva, caso em que irá realizar o ato do registro da aquisição do imóvel.

Contudo, apesar de ter qualificado o pedido após a produção das diligências feitas ou solicitadas, e ter entendido que estava provada a ocorrência material da usucapião, quando então decidiu seguir com o processo, nada obsta que o Registrador reveja sua decisão, se entender, com fundamento jurídico de que assim deva proceder, eis que o processo ainda não chegou ao fim, e não há preclusão ou coisa julgada das decisões administrativas tomadas no curso do processo, as quais podem ser revistas, se for o caso, até a decisão final, a qual, por sua vez, como

também não transita e julgado, se negativa, poderá ser revista em nova reformulação do pedido.⁶⁷

Ao final das diligências, caso os documentos não estejam em conformidade, o Oficial rejeitará o pedido (conforme §8º), e irá elaborar nota devolutiva. Sendo lícito ao interessado suscitar procedimento de dúvida, conforme o art. 216-A, §7º, da Lei de Registros Públicos.

Caso haja alguma impugnação, o Oficial deverá encerrar o processo extrajudicial e remeter os autos para o juízo competente, segundo o art. 216-A, §10, da Lei de Registros Públicos. A competência, por sua vez, segundo o art. 47, do Novo Código de Processo Civil será da Justiça Estadual comum do foro onde situa o imóvel, salvo exceções.

CONCLUSÃO

O procedimento de reconhecimento extrajudicial da usucapião, sem dúvidas, é a grande inovação do estatuto processual. Não obstante este seja proposto como forma de simplificar o procedimento, o mesmo dá margem a inúmeras interpretações, o que torna, de certa forma, complexo. Muito embora o instituto da usucapião extrajudicial seja novidade, a ideia de retirar parte da competência do âmbito judicial já vinha sendo defendida desde 2009, por meio da Lei nº 11.977/2009, que instituiu a usucapião administrativa, porém com efeitos práticos limitados, submetendo-se somente em casos de regularização fundiária urbana. Todavia, no ano de 2001, a Medida Provisória nº 2.220 já tratava da aquisição de direitos sobre imóveis públicos, pela prescrição aquisitiva, porém se dava apenas administrativamente.

Mais recentemente, o novo Código de Processo Civil, em vigor desde 16 de março de 2016, introduziu por meio do art. 1.071, à norma jurídica brasileira, o procedimento da usucapião extrajudicial, viabilizando uma solução que ocorrerá fora da estrutura judiciária. Este novo instituto veio como forma de desjudicialização dos procedimentos, onde houve um deslocamento de competência na solução de casos quando não há litígio, para via extrajudicial, visto que a usucapião extrajudicial será processada perante o Registro de imóveis.

⁶⁷ BRANDELLI, Leonardo. **Usucapião Administrativa** – De acordo com o Novo Código de Processo Civil. São Paulo: Saraiva, 2016, p.101.

Ainda que o presente trabalho aborde apenas o modo de aquisição da propriedade imobiliária pela via extrajudicial, houve uma ampliação da usucapião para qualquer direito imobiliário usucapível. Ademais, este procedimento abrangerá todas as espécies de prescrição aquisitiva, com exceção da regularização fundiária de interesse social, que segue rito próprio.

A usucapião extrajudicial vem com uma visão adequada quanto à organização notarial e registral brasileira e encontra-se em sintonia com Direito Imobiliário. Ademais, se mostrou conveniente e se fez possível quanto à aplicação de um procedimento ágil e célere à segurança das regularizações fundiárias baseada no instituto da usucapião, instituto este, destinado à promoção da dignidade social.

O processo da usucapião extrajudicial tem natureza administrativa, todavia, a revisão jurisdicional será sempre possível. Este mesmo motivo faz com que a usucapião extrajudicial não induza em litispendência. E, muito embora, o procedimento e reconhecimento da usucapião sejam feitos pela via administrativa, a aquisição, por sua vez, continuará sendo originária.

Portanto, resta questionar: seria o procedimento da Usucapião Extrajudicial benéfico ao ordenamento brasileiro?

Em termos de síntese conclusiva, ao analisar o procedimento instituído pelo novo Código de Processo Civil, não resta dúvidas de que a usucapião extrajudicial, apenas pelo fato de viabilizar uma solução fora da estrutura judiciária, já trouxe, certamente, grandes benefícios ao Direito Brasileiro, com o intuito de oportunizar maior efetividade e celeridade no que diz respeito à consolidação da propriedade imobiliária. Contudo, o presente trabalho foi realizado com o cunho de introduzir o procedimento da usucapião na via extrajudicial, pois um entendimento preciso deste instituto só será possível com o tempo, conforme entender a jurisprudência. Parece inegável que haja muitas dúvidas e pontos que precisarão ser esclarecidos, porém existe a convicção de que as eventuais dificuldades na aplicação deste procedimento venham a ser sanadas e concretizadas pela doutrina e jurisprudência.

REFERÊNCIAS

- ARAUJO, Fabio Caldas de. **Usucapião**. 3.ed. São Paulo: Malheiros, 2015.
- BRANDELLI, Leonardo. **Usucapião Administrativa** – De acordo com o Novo Código de Processo Civil. São Paulo: Saraiva, 2016.
- CYRINO, Rodrigo Reis. ARTIGO: **Usucapião Extrajudicial** – Aspectos Práticos E Controvertidos. Brasília: [2016]. Disponível em: <<http://www.notariado.org.br/index.php?pG=X19leGliZV9ub3RpY2lhcw%3D%3D&in=NzlwNA%3D%3D>>. Acesso em: 28 mar.2016.
- FARIAS, Cristiano Chaves de; ROSENVALD, Nelson. **Curso de Direito Civil**. 8.ed. Salvador: JusPODIVM, 2012. v.V.
- HELENA, Eber Zoehler Santa. O fenômeno da desjudicialização. **Revista Jus Navigandi**, Teresina, ano 11, n. 922, 11 jan. 2006. Disponível em: <<http://jus.com.br/artigos/7818>>. Acesso em: 09 maio.2016.
- KUMPEL, Vitor Frederico. **A atividade notarial e registral na perspectiva do usucapião administrativo**. 2014. Disponível em: <<http://www.migalhas.com.br/Registralhas/98,MI201624,81042-A+atividade+notarial+e+registral+na+perspectiva+do+usucapiao>>. Acesso em: 11 maio.2016.
- _____. **O novo Código de Processo Civil: o usucapião administrativo e o processo de desjudicialização**. 2014. Disponível em: <<http://www.migalhas.com.br/Registralhas/98,MI207658,101048-O+novo+Codigo+de+Processo+Civil+o+usucapiao+administrativo+e+o>>. Acesso em: 11 mai. 2016.
- LAMANA PAIVA, João Pedro. **A usucapião Extrajudicial e outros temas importantes no novo CPC**. Porto Alegre: Abril, 2016. Disponível em: <<http://www.irib.org.br/app/webroot/files/downloads/files/usucapiao-extrajudicial-novo-cpc-lamana.pdf>>. Acesso em: 06 maio.2016.
- _____. **Novas Perspectivas de Atos Notariais**. Usucapião Extrajudicial e sua viabilidade no ordenamento jurídico brasileiro. [2009]. Disponível em: http://www.lamanapaiva.com.br/banco_arquivos/usucapiao.pdf. Acesso em: 27 jan. 2016.
- MARQUES, Jeane Fontenelle. A desjudicialização como forma de acesso à Justiça. In: **Âmbito Jurídico**, Rio Grande, XVII, n.123, abr.2014. Disponível em <http://www.ambitojuridico.com.br/site/index.php?n_link=revista_artigos_leitura&artigo_id=14638&revista_caderno=21>. Acesso em: maio.2016.
- MIRANDA, Francisco Pontes de. **Tratado de direito privado**. (Atual. Vilson Rodrigues Alves). Campinas: Bookseller, 2000. v.X.

NOBRE, Francisco José Barbosa. **A usucapião administrativa no Novo Código de Processo Civil**. 08/2014. Disponível em: <<https://jus.com.br/artigos/31454/a-usucapiao-administrativa-no-novo-codigo-de-processo-civil>>. Acesso em: 08 jun.2015.

NUNES, Tarcisio Alves Ponceano. **Usucapião Extrajudicial** – Anuência do Proprietário. Brasília: 28 março 2016. Disponível em: <<http://www.notariado.org.br/index.php?pG=X19leGliZV9ub3RpY2lhcw==&in=NzI2OQ==>>. Acesso em: 28 março. 2016.

OLIVEIRA, Fernanda Lourdes de. **Usucapião administrativa: uma alternativa possível**. Revista dos Tribunais Online, Revista de Direito privado, v. 48, p. 129, Out. 2011. Disponível em: <<https://professorhoffmann.files.wordpress.com/2012/07/usucapic3a3o-administrativa-uma-alternativa-possoc3advel-fernanda-loures-de-oliveira-2011.pdf>>. Acesso em: 12 maio.2016.

PEREIRA, Felipe Pires. **A interpretação do silêncio na usucapião extrajudicial do novo CPC**. Brasília: [2016]. Disponível em: <<http://www.notariado.org.br/index.php?pG=X19leGliZV9ub3RpY2lhcw==&in=Njk4Ng>>. Acesso em: 28 mar.2016.

PESSOA, Fernanda Reis; VIEIRA, Marina Nunes. **Concessão de uso especial para fins de moradia: uma nova ordem urbanística**. [?] Disponível em: <http://www.ambitojuridico.com.br/site/index.php?n_link=revista_artigos_leitura&artigo_id=6570>. Acesso em: 11 maio.2015.

PROVENSÍ, Jamile Maria Gondek. **Usucapião Administrativa no novo Código de Processo Civil, Desjudicialização e Materialização da função social da propriedade imobiliária**. Curitiba, 2015, p.35. Monografia Escola da Magistratura do Paraná.

SCAVONE JUNIOR, Luiz Antonio. **Direito Imobiliário** – teoria e prática. 2.ed. Rio de Janeiro: Forense, 2010.

TEPENDINO, Gustavo; BRBOZA, Heloisa Helena; MORAES, Maria Celina Bodin. **Código Civil interpretado conforme a Constituição da República**. 2.ed. rev. e atual. Rio de Janeiro: Renovar, 2014. v.III.

TOLEDO, Francisco Ventura de. **Usucapião Extrajudicial**. 35º Encontro Regional dos Oficiais de Registro de Imóveis. 2016, Goiânia. Disponível em: <<http://irib.org.br/files/palestra/35-regional-02.pdf>>. Acesso em: 13 maio.2016.